



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 65
Reçu en Préfecture le : 05/04/2023
ID Télétransmission : 033-213300635-20230404-129880-DE-1-1

Séance du mardi 4 avril 2023
D-2023/98

Date de mise en ligne : 07/04/2023

certifié exact,

Aujourd'hui 4 avril 2023, à 14h06,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni à Bordeaux, sous la présidence de

Monsieur Pierre HURMIC - Maire

Sauf de 21h10 à 21h20, présidence de Madame Claudine BICHET
Suspensions de séance de 14h55 à 15h00 et de 19h50 à 20h05

Etaients Présents :

Monsieur Pierre HURMIC, Madame Claudine BICHET, Monsieur Stéphane PFEIFFER, Madame Camille CHOPLIN, Monsieur Didier JEANJEAN, Madame Delphine JAMET, Monsieur Mathieu HAZOUARD, Madame Harmonie LECERF MEUNIER, Monsieur Amine SMIHI, Madame Sylvie SCHMITT, Monsieur Dimitri BOUTLEUX, Madame Nadia SAADI, Monsieur Bernard G BLANC, Madame Céline PAPIN, Monsieur Olivier CAZAUX, Madame Pascale BOUSQUET-PITT, Monsieur Olivier ESCOTS, Madame Fannie LE BOULANGER, Monsieur Vincent MAURIN, Monsieur Dominique BOUISSON, Madame Sandrine JACOTOT, Monsieur Laurent GUILLEMIN, Madame Françoise FREMY, Madame Tiphaine ARDOUIN, Monsieur Baptiste MAURIN, Madame Marie-Claude NOEL, Monsieur Didier CUGY, Madame Véronique GARCIA, Monsieur Patrick PAPADATO, Madame Pascale ROUX, Madame Brigitte BLOCH, Madame Isabelle ACCOCEBERRY, Madame Isabelle FAURE, Monsieur Francis FEYTOUT, Madame Eve DEMANGE, Monsieur Maxime GHESQUIERE, Monsieur Matthieu MANGIN, Monsieur Guillaume MARI, Madame Marie-Julie POULAT, Monsieur Jean-Baptiste THONY, Monsieur Radouane-Cyrille JABER, Monsieur Stéphane GOMOT, Madame Charlee DA TOS, Monsieur Marc ETCHEVERRY, Madame Béatrice SABOURET, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Madame Anne FAHMY, Madame Géraldine AMOUROUX, Monsieur Marik FETOUH, Monsieur Aziz SKALLI, Monsieur Thomas CAZENAVE, Madame Catherine FABRE, Monsieur Fabien ROBERT, Monsieur Guillaume CHABAN-DELMAS, Monsieur Nicolas PEREIRA, Monsieur Philippe POUTOU, Madame Myriam ECKERT,

Monsieur Stéphane PFEIFFER, Monsieur Bernard- G BLANC, et Madame Fannie LE BOULANGER sont partis de 16h05 à 17h55, Madame Brigitte BLOCH absente à partir de 17h50, Monsieur Fabien ROBERT absent à partir de 18h09, et Monsieur Radouane-Cyrille JABER absent à partir de 18h15

Excusés :

Madame Sylvie JUSTOME, Monsieur Bernard-Louis BLANC, Madame Servane CRUSSIÈRE, Madame Léa ANDRE, Madame Nathalie DELATTRE, Madame Evelyne CERVANTES-DESCUBES,

Conventions d'occupation temporaire de deux parkings en vue d'autoriser la réalisation de centrales photovoltaïques - Décision - Autorisation

Madame Delphine JAMET, Adjointe au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Bordeaux est propriétaire :

- du site du stade Colette Besson (qui comprend notamment un parking et des cours de tennis) à Bordeaux, affecté aux sports,
- du P2 du parking du Casino à Bordeaux, affecté au tourisme.

De son côté, Bordeaux Métropole est propriétaire :

- du P+R Les Lauriers à Lormont et du P+R Pyrénées à Villenave-d'Ornon, affectés à la mobilité,
- du Centre routier des trois Cardinaux à Bordeaux, affectés au développement économique,
- du P1 du parking du Casino ainsi que du P3 du Palais des Congrès à Bordeaux, affectés au tourisme.

Afin de développer les énergies renouvelables sur leur territoire, Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux ont décidé de mettre à profit les domaines publics cités ci-avant et de mettre à la disposition d'installateurs et exploitants d'équipements photovoltaïques, certains de leurs parkings exploitables et autres sites appartenant à leurs domaines publics.

Dans ce cadre Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux ont lancé conjointement un appel à projet pour l'installation de centrales photovoltaïques sur ces différents sites dont elles sont propriétaires.

Outre l'intérêt écologique et la participation aux objectifs de transition énergétique inscrits dans le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) adopté en septembre 2022 par Bordeaux Métropole, les collectivités tireront également avantage de cette activité grâce aux recettes fiscales qui en découleront et à la redevance d'occupation qu'elles percevront sur leurs fonciers respectifs.

Procédure de sélection

Conformément aux dispositions de l'article L. 2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques dans sa rédaction issue de l'article 3 de l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques, la Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole ont initié une procédure de sélection préalable commune présentant toutes les garanties d'impartialité et de transparence, et comportant des mesures de publicités permettant aux candidats potentiels de se manifester.

La procédure s'est déroulée de la manière suivante :

- 25 juin 2021 : publication de l'appel à projets
- 11 octobre 2021 : réception des offres

Cinq candidats ont remis une offre initiale. A la suite de l'analyse des offres initiales, les candidats Enerlis et Amarenco n'ont pas été invités en phase de négociation au vu des lacunes de leurs offres.

Notation des offres initiales	NEOMIX	CVE	AMARENCO	ENERLIS	JPEE
Valeur technique et environnementale de la proposition (80%)	7,0 /10	7,0 /10	4,0 /10	5,0 /10	6,0 /10
Expérience et garanties offertes par	7,0 /10	8,0 /10	4,0 /10	4,0 /10	7,0 /10

le candidat (20%)					
-------------------	--	--	--	--	--

NOTE TOTALE	14,0 /20	14,4 /20	8,0 /20	9,6 /20	12,4 /20
--------------------	-----------------	-----------------	----------------	----------------	-----------------

- 11 et 13 avril 2022 : réunions de négociations
- 17 mai 2022 : demande des offres finales
- 13 juin 2022 : réception des offres finales

Le candidat JPEE n'a pas remis d'offre finale et a signifié par courrier son abandon de la procédure. Seules deux offres finales ont donc été remises par Néomix et CVE.

A la suite de l'analyse des offres finales, il apparaît que l'offre remise par le groupement mené par Néomix présente les meilleures caractéristiques au vu des critères énoncés dans le règlement de l'appel à projets :

Notation des offres finales	NEOMIX	CVE
Valeur technique et environnementale de la proposition (80%)	9,0 /10	8,0 /10
Expérience et garanties offertes par le candidat (20%)	8,0 /10	9,5 /10
NOTE TOTALE	17,6 /20	16,6 /20
RANG	1	2

Notamment, l'offre de Néomix propose une puissance photovoltaïque installée supérieure de 1,2MWc à celle de son concurrent.

Ce groupement comprend :

- Néomix, filiale à 100% de Bordeaux Métropole Energies,
- Réservoir Sun, filiale d'Engie et GreenYellow,
- BME_RS, filiale commune de Néomix et Réservoir Sun,
- La Caisse des Dépôts et Consignations.

Lors de la phase de négociation des conventions d'occupation temporaire avec Néomix, il est apparu l'opportunité d'étudier un projet d'aménagement urbain global sur deux des sites, les parkings P1 et P2 du Casino. En conséquence l'installation d'ombrières photovoltaïques sur ces sites, qui bloquerait leurs utilisations pour les 30 années à venir, apparaît peu opportune. Conformément au règlement de l'appel à projets, qui permet de retirer un ou des sites sans indemnité à tout moment de la procédure, l'occupation des parkings P1 et P2 du Casino est donc retirée de l'appel à projets et ne fait pas l'objet de la délibération de ce jour.

Ce retrait a pour conséquence une modification du projet sur le parking restant du Casino/Palais des congrès : en effet, l'installation restante sur le P3 n'atteint pas la taille critique pour amortir les coûts fixes élevés d'une installation unique (poste HTA, coûts de VRD ...). En conséquence la puissance du projet est diminuée pour éviter ces coûts fixes.

Projet du groupement mené par Néomix et ses échéances

Le projet du groupement mené par Néomix comporte la couverture des parkings cités ci-avant ainsi que de deux plateaux de terrains de tennis (soit 4 terrains) sur le site de la Plaine des Sports Colette Besson. Outre la couverture photovoltaïque, Néomix prévoit par ailleurs un projet paysager sur le parking du Palais des Congrès et le P+R Lauriers. Ce projet paysager va au-delà de la simple compensation des arbres coupés du fait de la construction d'ombrières photovoltaïques. Néomix s'engage par ailleurs à déplacer les arbres plutôt que de les couper, si réalisable. Sur les autres sites, soit le parking est totalement minéralisé, soit un projet paysager plus global est en cours de réflexion par le propriétaire.

Au total, les investissements à réaliser par le groupement sont estimés à 7,8 M€HT. La puissance installée s'élève à 5,8 MWc, soit 9 % de l'objectif du PCAET de Bordeaux Métropole à horizon 2026, pour une production annuelle d'environ 6,6 GWh. Cette puissance se découpe de la manière suivante :

- Centre routier des trois cardinaux : 3,3 MWc,
- Stade Colette Besson : 1,21 MWc,
- P+R Lauriers : 0,5 MWc,
- Palais des congrès – P3 : 0,46 MWc,
- P+R Pyrénées : 0,3 MWc.

Le détail des projets par site est annexé aux projets de conventions d'occupation temporaire.

Le planning de réalisation des installations comporte les étapes suivantes :

- Dépôt des permis de construire mi 2023,
- Début 2024, sécurisation d'un tarif de vente de l'électricité, soit via le système du « guichet ouvert », soit par la réponse à un appel d'offres de la Commission de Régulation de l'Energie en fonction de la taille respective des différents sites,
- Construction des centrales fin 2024,
- Mise en service courant 2025.

En parallèle, des sociétés de projet doivent être créées par le groupement. Un avenant aux conventions d'occupation temporaire devra être signé afin d'acter le transfert des conventions aux sociétés de projet respectives.

Conditions d'occupation des terrains

- Emprises

Les emprises objet des conventions d'occupation temporaires sont les suivantes :

Nom du Site	Adresse du site	Propriétaire	Parcelle	Contenance parcelle
Palais des Congrès - P3	Rue Jean Gabriel Domergue 33300 Bordeaux	Bordeaux Métropole	063TR75 063TR77	4733 m ² 8881 m ²
Stade Colette Besson - Parking	Cours Jules Ladoumègue 33 300 Bordeaux	Commune de Bordeaux	063TY2	295035 m ²
Couverture tennis				
P+R Pyrénées	Avenue des Pyrénées 33 140 Villenave d'Ornon	Bordeaux Métropole	550BE34	10319 m ²
Centre routier des trois cardinaux	Avenue des trois cardinaux 33 300 Bordeaux	Bordeaux Métropole	063TK2	32655 m ²
P+R Lauriers	Avenue de la Résistance 33 510 Lormont	Bordeaux Métropole	249AY507 249AY514 + domaine public routier non cadastré	2016 m ² 3638 m ² 1500 m ²

Les centrales photovoltaïques prévues ne couvrent pas l'entièreté de ces emprises. Les plans d'occupation projetés sont annexés aux projets de convention respectifs.

Par ailleurs, l'emprise occupée par le porteur de projets comprend uniquement :

- L'espace aérien, qui dépend selon les sites de la hauteur des ombrières photovoltaïques envisagées,
- Le droit d'implanter au sol les supports des ombrières,

- Et le cas échéant, la surface au sol pour le local technique nécessaire au raccordement des ombrières au réseau de distribution électrique.

Le porteur de projets n'occupe donc pas la surface du parking, ou des terrains de tennis, en tant que telle, dont l'activité actuelle est conservée.

- Autres droits personnels consentis

Outre l'occupation des emprises décrites ci-avant, les conventions d'occupation temporaire prévoient les droits suivants au bénéfice de l'occupant :

- Un droit de passage des réseaux nécessaires à l'exploitation de la centrale (raccordement au réseau de distribution d'électricité par exemple),
- Un droit de passage, de stationnement et de tour d'échelle sur le site, limité par les contraintes d'exploitation propres à chaque site,
- Un droit d'implantation de la structure de la centrale,
- L'interdiction pour le Propriétaire d'effectuer des constructions pouvant obstruer la lumière sur les ombrières, à l'exception d'obligations légales ou réglementaires, ou d'injonction administrative.

- Durée

La durée des conventions est de 30 ans à compter de la mise en service des ombrières.

- Redevances

Les redevances s'élèvent à 0,1€/m² de panneaux photovoltaïques.

Ces montants sont indexés sur la même formule que celle indexant le tarif de revente de l'électricité ou le complément de prix de vente de l'électricité produite.

Avant mise en service de chaque installation, une redevance provisoire est prévue pour chacun des sites.

- Gouvernance du projet

Les conventions d'occupation temporaire prévoient la participation des Propriétaires et des parties prenantes à plusieurs stade du projet. Notamment, les plans de travaux finaux ainsi que leur organisation doivent être validés par le Propriétaire avant le début de travaux, ceci afin de prévenir les troubles à l'utilisation du site.

Un comité de suivi global sera mis en place par site afin de suivre l'avancée du projet a minima jusqu'à la mise en service.

Si les besoins sont exprimés, un comité de suivi opérationnel pourra être mis en place en regroupant les différentes parties prenantes (riverains, exploitant du site le cas échéant, commune ...).

En phase d'exploitation, il est prévu un compte-rendu annuel qui permettra de suivre la production de l'installation et ses performances.

- Entretien des installations

L'entretien des installations photovoltaïques est à la charge de l'Occupant, ainsi que l'entretien des nouveaux arbres plantés par l'Occupant pour une durée de trois ans. Cet entretien comprend aussi le système de récupération des eaux pluviales, jusqu'en pied de poteau.

L'entretien du site occupé et des installations liées à l'activité de ce site, mais installées sur les ombrières (exemple : vidéo-protection, éclairage public...) sont à la charge du Propriétaire ou de son Exploitant.

- Conditions suspensives

L'entrée en vigueur définitive de la convention est liée aux conditions suspensives décrites aux articles 2.2 des projets de conventions.

- Cession des conventions

La cession des conventions d'occupation ou de sous-occupation temporaire ne peut se faire sans l'accord explicite du Propriétaire, de même que la sous-occupation. Cette cession fera l'objet d'un avenant.

L'accord explicite du Propriétaire est nécessaire en cas de changement d'actionariat de la

société de projet, en dehors des cas où ce changement d'actionnariat serait lié à la cession du capital à des sociétés-filles ou des sociétés-mères des actionnaires de la société de projet.

D'ores et déjà, il est prévu à la suite de la création des sociétés de projets dont l'actionnariat est conforme à l'offre de Néomix, la cession de la convention à celles-ci. La présente délibération propose d'autoriser Monsieur le Maire à signer le temps venu un tel avenant.

- Clause de sauvegarde et solution alternative au vu des évolutions du contexte économique

L'offre finale remise par Néomix prévoyait une révision de son offre en fonction de l'évolution de certains paramètres économiques : le taux d'intérêt sur la base de l'Euribor 3 mois, l'indice INSEE BT07 ou encore un indice représentatif du coût des panneaux solaires. Les scénarios d'arbitrage, qui présentaient notamment l'abandon des projets les moins rentables dans un cas économique défavorable ou leur développement dans un cas économique favorables, étaient présentés par Néomix.

L'offre finale de son concurrent prévoyait le même type de révision.

Ces éléments ont été intégrés dans les projets de convention et précisés avec la description d'une solution alternative en cas de réalisation de certains paramètres économiques défavorables à l'équilibre économique des projets photovoltaïques. Cette solution alternative vient notamment diminuer la puissance installée sur le site de la Plaine des Sports Colette Besson (abandon des terrains de tennis) : ce site était initialement financé par les plus-values sur les autres terrains, or celles-ci sont fortement dégradées par l'évolution des paramètres économiques ce qui ne permet pas d'atteindre une rentabilité acceptable pour l'opérateur.

La puissance installée est alors diminuée de 0,7 MWc pour atteindre 5,1 MWc. L'investissement total est estimé à 6,5 M€HT pour l'ensemble des sites. La redevance d'occupation unitaire à 0,1€/m² n'est pas modifiée par cette évolution.

A date, les paramètres économiques qui déclencheraient cette solution alternative sont réalisés.

- Fin des conventions

A la fin normale des conventions d'occupation ou de sous-occupation temporaire, le Propriétaire pourra choisir entre conserver les installations ou demander leur démantèlement sans frais à l'Occupant.

Il peut être mis fin à une convention d'occupation ou de sous-occupation temporaire de manière anticipée pour les motifs suivants :

- Résiliation sur demande de l'Occupant, sans frais pour le Propriétaire, sauf si ce dernier souhaite se voir transférer les installations,
- Résiliation pour inexécution des clauses, sans frais pour le Propriétaire, sauf si ce dernier souhaite se voir transférer les installations,
- Résiliation pour motif d'intérêt général, aux frais du Propriétaire.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux,

VU les articles L2122-1 et suivant du Code général de la propriété des personnes publiques,

VU le rapport d'analyse des offres initiales et finales,

VU les projets de conventions d'occupation ou de sous-occupation temporaire et leurs annexes,

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT QUE le site du stade Colette Besson (qui comprend notamment un parking et des cours de tennis) est propriété de la Ville de Bordeaux,

QUE à l'issue de l'appel à projets mené conjointement avec Bordeaux Métropole, le projet proposé par le groupement dont Néomix est le mandataire présente le meilleur classement par rapport aux critères énoncés dans le règlement de l'appel à projets,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver le groupement dont Néomix est mandataire comme titulaire de l'appel à projets pour la sélection d'un opérateur en vue de l'installation et de l'exploitation de centrales photovoltaïques, lancé le 25 juin 2021,

Article 2 : d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant dûment habilité à cet effet, à signer les autorisations d'occupation ou de sous-occupation temporaires du domaine public pour une durée de 30 ans à compter de la mise en service des installations, ainsi que toutes les pièces nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération,

Article 3 : d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant dûment habilité à cet effet, à signer les éventuelles conventions de gestion et d'entretien, qui s'avèreraient nécessaires à la mise en œuvre opérationnelle des projets, dans le respect de la répartition des responsabilités et des charges décrites dans les conventions d'occupation ou de sous-occupation temporaire,

Article 4 : d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant dûment habilité à cet effet, à signer l'avenant aux conventions d'occupation ou de sous-occupation temporaire qui autorisera le transfert de la convention d'occupation ou de sous-occupation temporaire de la société mandataire Néomix à la société de projet à créer, dans le cas où la société de projet est conforme à celle prévue au préambule de chaque convention d'occupation ou de sous-occupation temporaire,

Article 5 : d'imputer les redevances perçues par la Ville de Bordeaux, dans le cadre de l'exécution des présentes conventions d'occupation temporaire, sur le budget principal.

ADOpte A L'UNANIMITE

NON PARTICIPATION AU VOTE DE Madame Claudine BICHET

Fait et Délibéré à Bordeaux, le 4 avril 2023

P/EXPEDITION CONFORME,

Madame Delphine JAMET